LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Figure 1

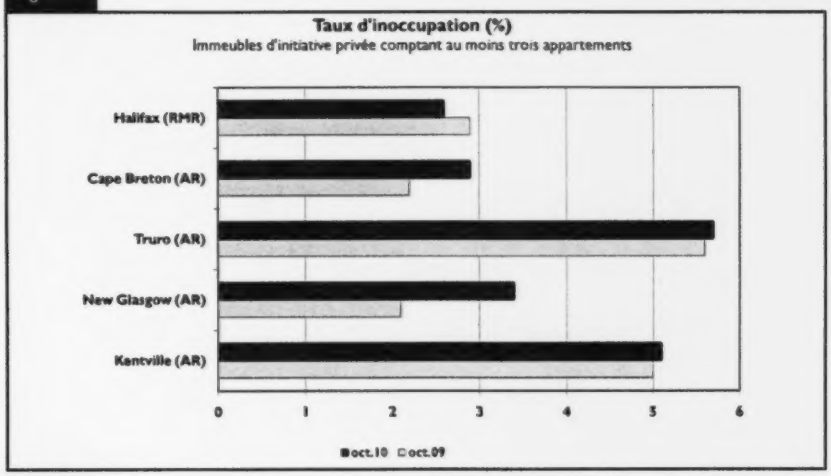
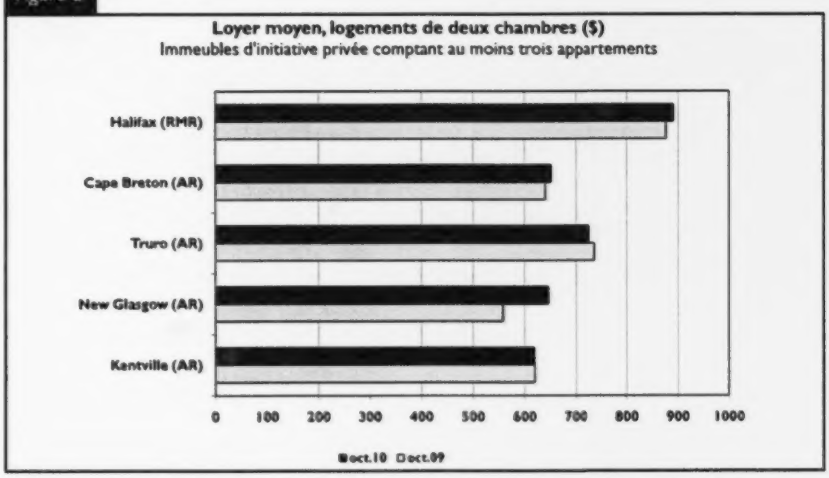


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Baisse du taux d'inoccupation en Nouvelle-Écosse

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation global, qui était de 3,1 % en octobre 2009, est descendu à 2,9 % en octobre 2010.
- Le taux d'inoccupation de toutes les tailles de logements a diminué, sauf celui des unités de une chambre.
- La RMR de Halifax affichait un taux d'inoccupation de 2,6 % en octobre 2010, contre 2,9 % il y a un an.
- En Nouvelle-Écosse, les appartements de deux chambres affichaient un taux d'inoccupation moyen de 3,2 % et leur loyer moyen était de 851 $.
- Dans la province, le loyer moyen avait augmenté de 3,1 % en octobre dans les immeubles visés par les Enquêtes sur les logements locatifs (ELL) de 2009 et de 2010.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Aperçu

Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation global est descendu de 3,1 %, en octobre 2009, à 2,9 % en octobre 2010. Durant la même période, le loyer moyen s'est accru de 3,1 % dans les immeubles visés par les ELL de 2009 et de 2010.

Divers facteurs ont influé sur le marché locatif pendant les douze mois écoulés. Bien que l'emploi et les salaires restent près de leurs niveaux records, la croissance de l'emploi a été modérée cette année en Nouvelle-Écosse et elle a été stimulée par les gains réalisés du côté des postes à temps partiel. La progression de la rémunération réelle n'a été que modeste dans la province, ce qui s'est traduit par une demande locative soutenue. Les locataires ont ainsi eu tendance à demeurer dans leur logement et ont été peu enclins à vouloir accéder à la propriété.

Après avoir ralenti au premier trimestre de 2010, l'afflux d'immigrants en Nouvelle-Écosse s'est fortement accru dans les trois mois qui ont suivi. L'évolution des mouvements migratoires, principalement de l'immigration, a contribué à intensifier la demande de logements locatifs, car nombre de nouveaux arrivants ont tendance à louer une habitation lorsqu'ils viennent s'établir dans une province ou une ville.

Du côté de l'offre, étant donné que moins d'appartements ont été mis en chantier en 2008 et en 2009, les achèvements ont été moins nombreux et l'offre de logements locatifs neufs a moins augmenté en 2009 que durant les années précédentes. La moyenne provinciale des mises en chantier d'appartements locatifs sur dix ans est de 807. Elle n'a pas été atteinte en 2008 et en 2009, puisque seulement 637 et 695 unités ont été commencées, respectivement, pendant ces deux années. Par conséquent, le nombre d'appartements achevés est descendu à 857 en 2009 et devrait être encore plus bas en 2010.

La diminution des appartements achevés, combinée avec un accroissement de la demande locative, a poussé à la baisse les taux d'inoccupation en 2010.

Tendances relatives au taux d'inoccupation

En Nouvelle-Écosse, l'évolution du taux d'inoccupation n'a pas été uniforme en 2010. Dans la RMR de Halifax, où se trouve 84 % de l'univers locatif de la province (40 116 des 47 580 unités), la proportion d'appartements vacants d'initiative privée est descendue de 2,9 %, en octobre 2009, à 2,6 % en octobre 2010. Par contre, elle s'est accrue à Cape Breton et à New Glasgow, passant de 2,2 à 2,9 %, dans le premier cas, et de 2,1 à 3,4 %, dans le second.

À Truro, deuxième marché locatif en importance de la province, le taux d'inoccupation a un peu augmenté en glissement annuel et atteint 5,7 %. À Kentville, il a connu une hausse par rapport à 2009 et s'est établi à 5,1 %.

Plus de la moitié des unités locatives de la Nouvelle-Écosse sont des appartements de deux chambres. Ce sont eux qui affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé de la province, soit 3,2 %. Celui des appartements de une chambre, qui forment plus du tiers du parc locatif provincial, était inférieur à la moyenne et se situait à 2,6 % en octobre dernier. Quant aux studios, qui représentent moins de 6 % du marché locatif, leur taux est descendu de 3,1 %, en octobre 2009, à 2,7 %, douze mois plus tard.

Loyer moyen

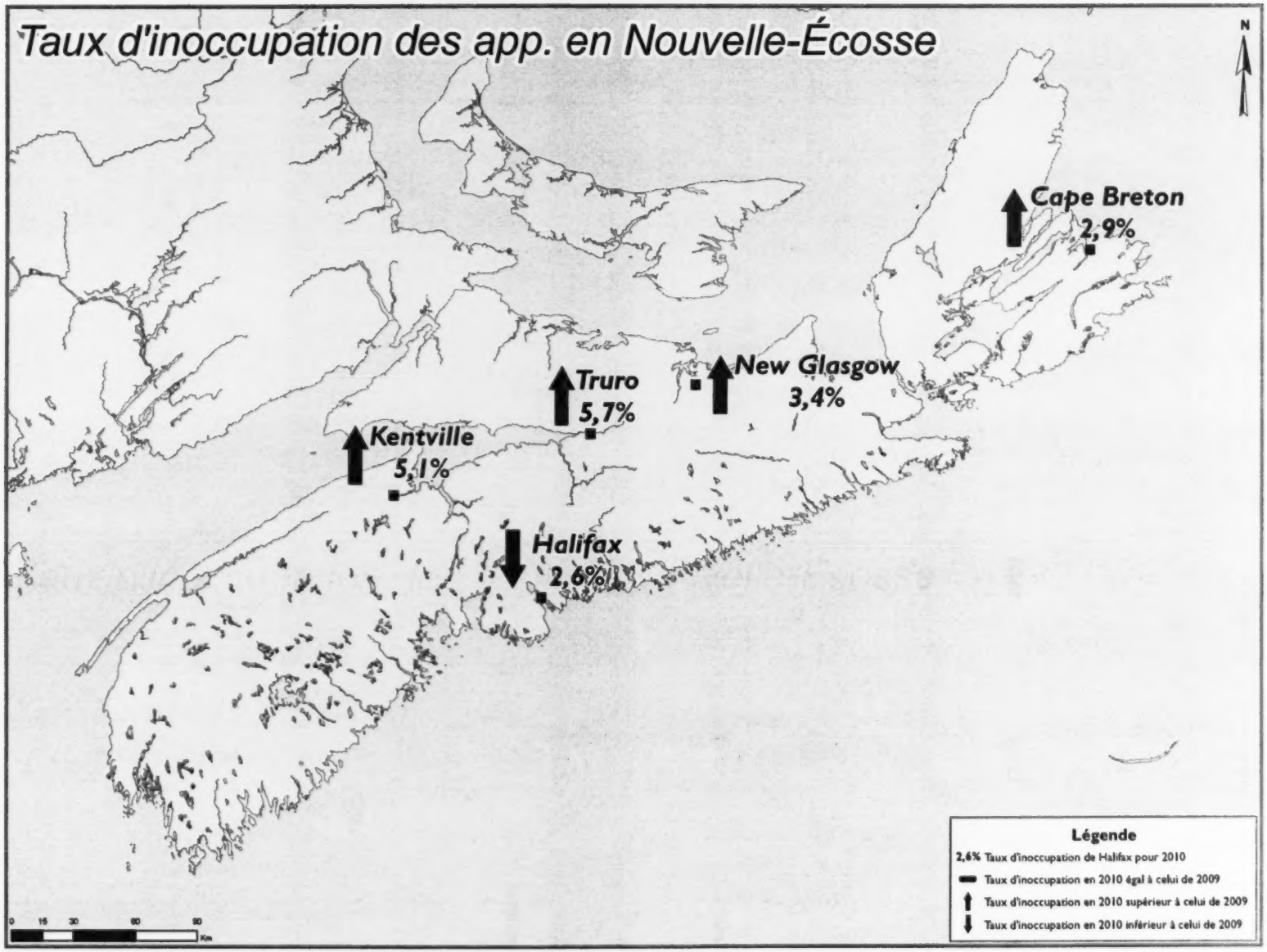
En Nouvelle-Écosse, le loyer moyen global était de 807 $ en octobre 2010 et les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 851 $ par mois. C'est à Halifax que le loyer moyen de ces appartements était le plus élevé, soit 891 $; à Truro, ils se louaient 726 $, à Cape Breton, 652 $ et à New Glasgow, 646 $.

En 2010, le loyer moyen s'est accru en Nouvelle-Écosse. Dans les immeubles qu'ont en commun les Enquêtes de 2009 et de 2010, la hausse a atteint 3,1 % cette année, alors qu'elle avait été de 2,8 % l'an passé. Cette augmentation à l'échelle provinciale est principalement attribuable à la hausse de 3 % enregistrée dans la RMR de Halifax. À Cape Breton, le loyer moyen s'est accru de 2,5 %. À Truro, il a connu sa plus faible progression, soit 1,2 %.

Taux de disponibilité

En Nouvelle-Écosse, le taux de disponibilité a augmenté en octobre 2010 par rapport à la même période l'an dernier : il est passé de 3,4 à 3,6 %. Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant.

Cette année, la hausse la plus prononcée du taux de disponibilité a été relevée dans la catégorie des unités de une chambre, où le pourcentage de logements disponibles s'est établi à 3,5 % en octobre 2010, alors qu'il s'élevait à 3,1 % à pareil mois l'an dernier. Le taux de disponibilité a aussi augmenté quelque peu dans la catégorie des logements de deux chambres, où il est passé de 3,7 à 3,8 %.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
2,9%
New Glasgow
3,4%
Truro
5,7%
Kentville
5,1%
Halifax
2,6%
0 15 30 60 90
Km
Légende
2,6% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2010
Taux d'inoccupation en 2010 égal à celui de 2009
Taux d'inoccupation en 2010 supérieur à celui de 2009
Taux d'inoccupation en 2010 inférieur à celui de 2009

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)	2,5 b	2,3 a	2,4 a	2,3 a	3,3 a	2,9 a	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a
Cape Breton (AR)	5,3 c	2,8 c	3,9 b	4,3 b	1,1 a	2,6 a	1,9 c	1,5 b	2,2 a	2,9 a
Ville de Sydney	5,5 c	3,1 d	3,9 c	3,9 c	1,2 a	2,5 a	2,3 c	0,9 a	2,3 a	2,8 a
Reste de l'AR	**	0,0 a	3,7 d	5,1 b	1,0 a	2,6 b	**	5,0 a	1,8 b	3,4 b
Kentville (AR)	**	8,9 c	3,7 d	6,0 c	4,8 b	4,3 b	**	**	5,0 b	5,1 b
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.e.	**	**	1,3 a	0,0 d	**	**	2,0 b	1,0 d
New Glasgow (AR)	4,7 c	3,3 d	3,7 b	5,5 b	1,1 a	2,5 a	0,0 c	**	2,1 a	3,4 a
Truro (AR)	**	**	5,8 b	4,7 c	5,5 b	6,2 a	4,7 d	0,0 c	5,6 a	5,7 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,1 b**	**2,7 a**	**2,6 a**	**2,6 a**	**3,4 a**	**3,2 a**	**2,7 a**	**2,2 a**	**3,1 a**	**2,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)	638 a	632 a	710 a	732 a	877 a	891 a	1 091 a	1 146 a	817 a	836 a
Cape Breton (AR)	479 a	485 a	523 a	542 a	641 a	652 a	751 a	857 a	607 a	625 a
Ville de Sydney	481 a	488 a	544 a	565 a	655 a	670 a	765 a	889 a	621 a	643 a
Reste de l'AR	**	442 b	476 a	488 a	602 a	608 a	665 b	688 b	564 a	576 a
Kentville (AR)	473 b	471 a	536 b	524 a	620 a	619 a	659 b	769 a	593 a	593 a
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.e.	515 a	550 b	569 a	603 a	**	**	585 a	615 a
New Glasgow (AR)	394 a	451 c	478 a	561 a	559 a	646 a	621 b	681 c	531 a	611 a
Truro (AR)	449 a	464 a	559 a	558 a	737 a	726 a	754 b	782 b	681 a	670 a
N.-É., centres de 10 000+	**617 a**	**612 a**	**692 a**	**713 a**	**838 a**	**851 a**	**1 056 a**	**1 116 a**	**789 a**	**807 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Halifax (RMR)	56 a	2 399	341 a	15 040	565 a	19 569	65 a	3 108	1 026 a	40 116
Cape Breton (AR)	4 c	144	20 b	459	28 a	1 095	2 b	135	54 a	1 833
Ville de Sydney	4 d	130	12 c	317	20 a	795	1 a	115	38 a	1 357
Reste de l'AR	0 a	13	7 b	142	8 b	300	1 a	20	16 b	476
Kentville (AR)	5 c	56	21 c	352	36 b	842	**	54	67 b	1 304
Kings, Subd. A SC	a.l.e.	a.l.e.	**	16	0 d	98	**	**	1 d	123
New Glasgow (AR)	3 d	90	18 b	321	18 a	728	**	33	40 a	1 172
Truro (AR)	**	88	34 c	736	105 a	1 690	0 c	81	147 a	2 595
N.-É., centres de 10 000+	**75 a**	**2 790**	**445 a**	**17 049**	**768 a**	**24 296**	**74 a**	**3 445**	**1 362 a**	**47 580**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)	2,8 b	3,2 b	2,8 a	3,1 a	3,7 a	3,7 a	2,8 a	2,4 a	3,2 a	3,3 a
Cape Breton (AR)	5,3 c	5,0 c	3,9 c	4,3 b	1,3 a	2,6 a	1,9 c	1,5 b	2,3 a	3,1 b
Ville de Sydney	5,5 c	5,5 c	3,9 c	3,9 c	1,3 a	2,5 a	2,3 c	0,9 a	2,4 a	3,0 b
Reste de l'AR	**	0,0 a	3,7 d	5,1 b	1,3 a	2,6 a	**	5,0 a	2,0 b	3,4 b
Kentville (AR)	**	8,9 c	5,3 c	7,7 b	5,0 b	4,4 b	**	**	5,5 b	5,7 b
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.e.	**	**	6,2 a	0,0 a	**	**	9,4 a	1,0 a
New Glasgow (AR)	4,7 c	3,3 d	3,7 b	5,5 b	1,1 a	2,8 a	0,0 c	**	2,1 a	3,6 b
Truro (AR)	**	**	6,0 b	6,0 b	5,5 b	6,6 a	4,7 a	0,0 a	5,6 a	6,3 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,4 b**	**3,6 b**	**3,1 a**	**3,5 a**	**3,7 a**	**3,8 a**	**2,9 a**	**2,5 a**	**3,4 a**	**3,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Halifax (RMR)	2,7 a	2,7 a	2,6 a	3,5 a	2,8 a	2,9 a	3,1 c	2,7 a	2,8 a	3,0 a
Cape Breton (AR)	6,9 c	-7,1 c	6,0 c	++	4,5 b	1,9 b	4,3 d	6,7 c	3,6 c	2,5 a
Ville de Sydney	7,5 c	-7,3 c	5,9 c	++	4,2 b	2,2 b	**	7,2 c	3,3 c	2,8 b
Reste de l'AR	**	**	**	++	5,2 d	1,3 a	**	4,5 d	4,4 d	1,6 c
Kentville (AR)	**	**	4,3 b	++	3,9 c	0,9 a	++	++	3,0 a	++
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	++	++	++	2,3 b	a.l.e.	**	++	2,5 c
New Glasgow (AR)	**	**	++	**	++	**	**	**	++	**
Truro (AR)	**	**	1,7 c	0,8 d	1,6 b	1,9 a	++	++	1,8 b	1,2 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,0 b**	**2,1 a**	**2,6 a**	**3,3 a**	**2,8 a**	**3,0 a**	**3,0 c**	**2,7 a**	**2,8 a**	**3,1 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolutiondu marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2010

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	567 c	726 c	951 c	1 027 c	798 c	940 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	702 c	846 b	831 b	794 b	798 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	692 d	773 d	840 c	**	1 336 d	766 c	844 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	591 c	715 c	687 c	761 b	900 b	944 b	790 b	856 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2010

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 592 a	4 566 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 657 b	5 603 a
Autres (logements accessoires, surtout)	3 490 b	3 415 b
Tous les types de logement	15 739 a	13 583 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64505_2010_B02